



INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

Dispõe sobre normas contábeis aplicáveis às Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário.

O **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** torna público que o Colegiado, em sessão realizada nesta data, tendo em vista o disposto na LEI Nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos dos artigos 4º e 15 da LEI Nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e artigo 44 da INSTRUÇÃO CVM Nº 205, de 14 de janeiro de 1994,

RESOLVEU:

Art. 1º As informações mínimas a serem divulgadas, semestralmente, pelas instituições administradoras dos Fundos de Investimento Imobiliário, compreendem:

- 1 - Demonstrações Financeiras;
 - 1.1 - Balanço Patrimonial;
 - 1.2 - Demonstração do Resultado;
 - 1.3 - Demonstração do Fluxo de Caixa.
- 2 - Parecer do Auditor Independente.
- 3 - Relatório do Representante dos Quotistas, quando eleito .
- 4 - Relatório da Instituição Administradora.

§1º As demonstrações financeiras, acompanhadas das notas explicativas, bem como o relatório da administração deverão ser divulgados exclusivamente em moeda de capacidade aquisitiva constante, nos termos da INSTRUÇÃO CVM Nº 191, de 15 de julho de 1992, e obedecerão, ainda, no que couber e no que não conflitar com esta Instrução, as normas e disposições legais aplicáveis às companhias abertas.

§2º As seguintes notas explicativas serão objeto de divulgação, independentemente daquelas previstas nas normas referidas no parágrafo anterior:

I - informação analítica da posição dos investimentos imobiliários, na data do encerramento do período, detalhando cada empreendimento, com endereço, metragem de área total/construída, estágio em que se encontra, suas características, valor líquido aplicado e valor de mercado, conforme especifica a



alínea "c" do inciso III do artigo 17 da INSTRUÇÃO CVM Nº 205, bem como sua movimentação no período;

II - valor de mercado dos demais ativos;

III - informação sobre os gastos com a taxa de administração do Fundo e com Consultor de Investimento, seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio semestral e apropriação contábil efetuada, identificando eventual parcela incorporada ao ativo; e

IV - explicitação do cálculo da distribuição do resultado aos quotistas.

Art. 2º O Balanço Patrimonial será elaborado de acordo com a seguinte estrutura:

I - Ativo Circulante - incluindo as disponibilidades, aplicações financeiras, aplicações imobiliárias, despesas pagas antecipadamente e outros direitos e valores realizáveis no período de 360 dias;

II - Realizável a Longo Prazo - representando as aplicações financeiras, aplicações imobiliárias e outros direitos e valores realizáveis após 360 dias;

III - Ativo Permanente - compreendendo os investimentos em imóveis para Renda e o Diferido, com a finalidade de registrar as aplicações de recursos que contribuirão, evidenciadamente, para a formação do resultado de um ou mais exercícios sociais e que não puderem ser alocadas diretamente aos demais ativos;

IV - Passivo Circulante - incluindo as obrigações do Fundo, inclusive provisões constituídas de acordo com o regime de competência, com vencimento até 360 dias;

V - Exigível a Longo Prazo - com as mesmas obrigações, cujos vencimentos sejam superiores a 360 dias;

VI - Resultados de Exercícios Futuros - compreendendo os valores recebidos antecipadamente, referentes a receitas de competência de períodos futuros, deduzidos dos respectivos custos e despesas associados à sua obtenção;

VII - Patrimônio Líquido - compreendendo as quotas de investimento integralizadas, eventuais reservas e os lucros ou prejuízos acumulados.

Parágrafo único. Entende-se por aplicações imobiliárias, referidas nos incisos I e II, deste artigo, os imóveis para venda, contas a receber de locação, de alienação de direitos sobre imóveis e outras transações afins.

Art. 3º No balanço patrimonial, os ativos e passivos serão avaliados segundo os seguintes critérios:

I - Ativo Circulante e Realizável a Longo Prazo - as aplicações financeiras e créditos serão expressos em moeda de capacidade aquisitiva da data do encerramento do período, apropriando-se os rendimentos auferidos até essa data. Deverá ser constituída provisão para perda sempre que o valor de mercado de um ativo for inferior ao valor contábil. No caso de um título não possuir valor de mercado, adotar-se-á o valor equivalente de um título com características de risco, taxa de juros e vencimento similares. Alternativamente, o valor de mercado estimado pode ser determinado pelo desconto do fluxo de caixa esperado do título, pela taxa de juro vigente no mercado para ativo financeiro com vencimento e risco similares. Os demais itens não-monetários serão mantidos pelo custo atualizado monetariamente;

II - Ativo Permanente - as aplicações em imóveis para renda serão avaliadas pelo custo atualizado monetariamente, retificado pela depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida economicamente útil do bem, a qual será informada em nota explicativa. Será contabilizada provisão para perda, quando não se puder prever a recuperação do capital aplicado no empreendimento. Os diferidos serão avaliados pelo custo atualizado monetariamente, retificado pela amortização acumulada e provisão para perdas havidas em caráter permanente;

III - Passivo Circulante e Exigível a Longo Prazo - serão avaliados em moeda de capacidade aquisitiva da data de encerramento do período, considerados os encargos devidos e o provisionamento de valores contingentes; e

IV - Resultado de Exercícios Futuros - serão avaliados pelos seus valores presentes das épocas das transações, atualizados monetariamente; e

V - Patrimônio Líquido - os seus elementos serão objeto de atualização monetária, exceto o resultado anual, que será corrigido monetariamente a partir do ano seguinte.

§1º As contas a receber por venda de imóveis deverão ser apresentadas pelo seu valor presente, como os demais ativos e passivos monetários.

§2º Nas transações de venda de imóveis, as receitas correspondentes devem ser reconhecidas tomando-se por base o valor presente da transação à data da transferência da propriedade do bem, oportunidade em que devem ser provisionados os eventuais custos futuros, expressos a valor presente.

§3º Os custos provisionados estarão sujeitos à atualização monetária pelo Índice da Construção Civil (ICC) - Regional, respeitando-se a localidade de cada obra, ou índice do contrato, para as obras contratadas com preço estipulado, e a uma revisão periódica, a ser feita, no mínimo, a cada trimestre, para os custos orçados.

§4º Os valores recebidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, referentes à venda de unidades a entregar, serão registrados no Passivo Circulante e/ou Exigível a Longo Prazo, como adiantamentos de clientes.



CVM *Comissão de Valores Mobiliários*

INSTRUÇÃO CVM Nº 206, DE 14 DE JANEIRO DE 1994.

§5º A atualização monetária dos itens patrimoniais não-monetários será feita com base na UMC - Unidade Monetária Contábil.

§6º Os valores referentes à comercialização de pontos de negócios em "shoppings" e similares ("resperata") deverão ser reconhecidos como receita ao longo dos períodos dos respectivos contratos iniciais de locação, não sendo admitida a sua contabilização como ativo de qualquer natureza antes do período do seu registro em receita.

§7º Em nota explicativa às demonstrações financeiras, a instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário deverá informar o período médio de apropriação à receita dos valores previstos no parágrafo anterior.

§8º A locação ou arrendamento de ativos pertencentes ao Fundo, que transfiram substancialmente ao locatário os benefícios e riscos inerentes à propriedade do bem, devem ser contabilizados como venda de ativo quando se enquadrarem em qualquer uma das seguintes hipóteses:

- a) - ao final do contrato a propriedade é transferida automaticamente ao locatário, ou
- b) - o contrato prevê uma opção de compra do bem por um valor irrisório, ou
- c) - o término do contrato é igual ou superior a 75% da vida útil estimada do bem, ou
- d) - o valor presente dos aluguéis, por ocasião do contrato, é maior do que 80% do valor de mercado do bem.

Art. 4º Semestralmente, até 60 (sessenta) dias após os meses de dezembro e junho, as instituições administradoras dos Fundos de Investimento Imobiliário encaminharão à CVM as informações mínimas previstas no Artigo 1º desta Instrução.

Parágrafo único. Para efeito de comparabilidade, as demonstrações financeiras referidas no Artigo 1º, de encerramento do primeiro semestre e do exercício anual, serão comparadas com as respectivas demonstrações financeiras dos mesmos períodos do ano anterior.

Art. 5º Esta Instrução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Original assinado por
THOMÁS TOSTA DE SÁ
Presidente